VII kadencja

KANCELARIA SEJMU
Biuro Komisji Sejmowych

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

- **Komisji Infrastruktury (nr 312)**
- **Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej (nr 324)**

z dnia 5 lutego 2015 r.

Pełny zapis przebiegu posiedzenia

Komisji Infrastruktury (nr 312)

Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej (nr 324)

5 lutego 2015 r.

Komisje: Infrastruktury oraz Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej, obradujące pod przewodnictwem posła **Stanisława Żmijana (PO)**, przewodniczącego Komisji Infrastruktury, rozpatrzyły:

– Informację Najwyższej Izby Kontroli o wynikach kontroli sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym.

W posiedzeniu udział wzięli: **Paweł Orłowski** podsekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju wraz ze współpracownikami oraz **Andrzej Zyśk** dyrektor Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Olsztynie wraz ze współpracownikami.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Anna Jasieńska**, **Elżbieta Kessel**, **Marcin Mykietyński** i **Dariusz Myrcha** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych.

Przewodniczący poseł Stanisław Żmijan (PO):

Dzień dobry, proszę o zajęcie miejsc. Rozpoczniemy posiedzenie Sejmowej Komisji Infrastruktury. Witam panie i panów posłów. Porządek posiedzenia przewiduje rozpatrzenie Informacji Najwyższej Izby Kontroli o wynikach kontroli sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym. Czy do zaproponowanego porządku są uwagi? Nie słyszę. W związku z tym stwierdzam, że Komisja przyjęła porządek, za chwilę przystąpimy do jego realizacji. Uprzejmie informuję, że w posiedzeniu bierze udział podsekretarz stanu w resorcie infrastruktury i rozwoju, pan Paweł Orłowski, wraz z zespołem współpracowników. Witamy, panie ministrze. Witam także kierownictwo Delegatury NIK w Olsztynie w osobach (widzę trzy osoby, zatem wymienię): pan Andrzej Zyśk, dyrektor delegatury – witamy, panie dyrektorze; a także panów Józefa Bogdańskiego i Zbigniewa Wołodko. Miło nam państwa gościć.

Przystępujemy zatem do realizacji porządku. Oddaję panom głos. Proszę, panie dyrektorze. Wszyscy oczywiście otrzymaliśmy materiał w stosownym czasie, ale proszę o może jeszcze kilka zdań do niego. Bardzo proszę.

Dyrektor Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Olsztynie Andrzej Zyśk:

Szanowni państwo posłowie i zgromadzeni goście, witam serdecznie. Nazywam się Andrzej Zyśk, jestem dyrektorem olsztyńskiej delegatury NIK. Ponieważ kontrolę przygotowała i koordynowała olsztyńska delegatura, stąd moja obecność. Kontrolę przeprowadziliśmy na obszarach sześciu województw: podlaskiego, kujawsko-pomorskiego, śląskiego, świętokrzyskiego, lubelskiego oraz warmińsko-mazurskiego.

Celem kontroli było zbadanie i ocenienie w szczególności: stosowania przez gminy uregulowań prawnych oraz organizacyjnych dotyczących sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych; bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, w tym legalności udzielania bonifikaty oraz prawidłowości ustalania jej wysokości; monitorowania wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi z bonifikatą oraz egzekwowania zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty w sytuacjach zaistnienia takiego obowiązku oraz skuteczności tych działań. Kontrolę przeprowadziliśmy z inicjatywy NIK jako planową koordynowaną, a uzasadnieniem była potrzeba sprawdzenia realizacji

naszych wniosków z 2010 r. oraz monitów prasowych, które sygnalizowały pewne nieprawidłowości w tym zakresie. Okres objęty kontrolą to lata 2011-2013. Badania kontrolne przeprowadzono pod względem legalności, gospodarności i rzetelności w 24 gminach, w tym w 14 objętych poprzednią kontrolą, w których dokonano rekontroli.

Oceniliśmy kontrolowaną działalność w zasadzie pozytywnie. Jednak, pomimo że była to druga kontrola w tej kwestii, stwierdzono pewne nieprawidłowości, ale już inne, jak później przytoczę. Podstawą pozytywnej oceny było głównie: przestrzeganie przez gminy obowiązujących uregulowań prawnych przyjętych przez rady gmin lub powszechnie obowiązujących; objęcie bezprzetargową sprzedażą zgodnie z obowiązującymi przepisami tylko wyodrębnionych i samodzielnych lokali mieszkalnych o uregulowanym już stanie prawnym; prowadzenie przez prawie wszystkie gminy, bo przez 92% skontrolowanych, monitoringu zapewniającego ujawnienie wszystkich przypadków zaistnienia przesłanek do żądania zwrotu równowartości udzielonej kwoty bonifikaty oraz rzetelne wykonywanie wniosków pokontrolnych NIK z poprzedniej kontroli.

Do najważniejszych stwierdzonych nieprawidłowości należy zaliczyć wprowadzenie w 62% skontrolowanych gmin uwarunkowań polegających na uzależnieniu wszczęcia procedury sprzedaży lokali mieszkalnych od wniesienia przez ich najemców wpłat zaliczkowych na pokrycie kosztów sporządzenia wyceny tych lokali, a w jednej gminie – nawet od przedłożenia takiej wyceny bezpośrednio przez wnioskodawcę. Inną nieprawidłowością było powtarzające się niepowiadamianie na piśmie najemców komunalnych lokali mieszkalnych o przeznaczeniu lokali do zbycia oraz o przysługującym lokatorom prawie pierwokupu. Następnie – zaniechanie bądź opieszałość w żądaniu zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty, mimo istnienia ustawowych przesłanek do takich działań. Niska była również skuteczność windykacji bonifikat podlegających zwrotowi, wyegzekwowano bowiem jedynie 11% kwot należnych.

NIK w wyniku kontroli zwróciła uwagę na potrzebę dokonywania przez wojewodów szczególnej analizy w ramach prowadzonego nadzoru uchwał rad gmin odnoszących się do procedur zbywania komunalnych lokali mieszkalnych, gdyż uchwały nielegalnie wprowadzały obowiązek wpłaty zaliczek przez osoby, które zamierzały ubiegać się o nabycie lokalu w trybie bonifikaty. We wszystkich skontrolowanych gminach procedury bezprzetargowej sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych wszczynane były wyłącznie na podstawie wniosków najemców lokali, czyli nie z urzędu przez gminy. Prawdopodobnie w części było tak, że gmina była inicjatorem, ale było to tak zorganizowane, że żądano od lokatorów wniosków, więc było to na ich wniosek.

Z powyższej tabeli wynika, omawiając ją w skrócie, że zasób mieszkaniowy gmin jest na tym samym poziomie. Można powiedzieć, że praktycznie zasób ten się nie zmienia. Prawie niezmienna jest również liczba mieszkań zbywanych z bonifikatą w kontrolowanych gminach. Dane dotyczą tylko ich, ale z pewnością przekłada się to na pozostałe gminy. Wartość sprzedanych mieszkań i uzyskane kwoty oczywiście rosną, ale to w związku z tym, że ogólnie rośnie wartość rynkowa lokali. Zaznaczyć należy, że wpływy ze sprzedaży lokali stanowiły tylko 13% wartości lokali określonych przez rzeczoznawców, a mimo to były one znaczącym składnikiem dochodów gmin, bo stanowiły aż 18% łącznych wpływów gmin w tym okresie.

Jak już wcześniej wspomniałem, najbardziej istotną nieprawidłowością było uwarunkowanie przez organy 63% skontrolowanych gmin wszczęcia procedury przygotowania lokalu mieszkalnego do sprzedaży od wniesienia przez potencjalnego jeszcze odbiorcę, który nie znał nawet ostatecznej ceny lokalu, wpłaty zaliczkowej w może niewielkiej wysokości 100-500 zł, ale jednakże zaliczkowej na pokrycie kosztów wyceny nieruchomości. W czterech gminach podstawą pobrania opłat były postanowienia uchwał rad gmin wskazujące na konieczność pokrycia przez najemców kosztów wyceny. Uchwały takie oczywiście nie miały podstawy prawnej, ponieważ nie wynikały z żadnych delegacji ustawowych. Kierownicy kontrolowanych jednostek uzasadniali te działania głównie brakiem własnych środków finansowych na sporządzanie operatów, a także ograniczeniem ponoszenia zbędnych wydatków, zwłaszcza wówczas, kiedy wnioskodawca wycofywał się z prośby o nabycie lokalu.

Inne nieprawidłowości stwierdzone w trakcie kontroli to niepowiadamianie na piśmie najemców o przeznaczeniu lokali do sprzedaży oraz o przysługującym im prawie pierwszeństwa w nabyciu, mimo wymogu wynikającego z art. 34 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, niezamieszczanie w wykazach nieruchomości przeznaczonych do bezprzetargowej sprzedaży niektórych informacji, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. określenia terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu, oraz nieuwzględnianie w ewidencji księgowej liczby i wartości sprzedanych lokali mieszkalnych. Ponadto NIK negatywnie oceniła niepodjęcie w 3 gminach z 24 kontrolowanych działań w zakresie realizacji obowiązku żądania zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty, mimo że występowały ustawowe przesłanki uzasadniające takie działania.

Powyższy wykres przedstawia przedziały procentowe wielkości bonifikat w stosunku do liczby nabytych mieszkań, więc, jak widzimy, pomarańczowy i niebieski kawałek tortu oznaczają, że 70% lokali zbytych w tym trybie dotyczyło wysokich bonifikat powyżej 80%, pozostałe już niższych bonifikat, a najmniej do 30%. We wszystkich gminach skontrolowanych w badanym okresie wtórnemu obrotowi uległo łącznie 1737 lokali sprzedanych z bonifikatą. Liczba lokali objętych obrotem w poszczególnych gminach była znacznie zróżnicowana, bo np. od 3 w mieście Zamość do aż 400 w Bytomiu. Liczbę lokali zbytych wtórnie przed upływem 5 lat od daty ich nabycia przez pierwotnych nabywców w kontrolowanym okresie i gminach przedstawi poniższa tabelka. Istotnymi danymi jest to, że coraz rzadziej, a właściwie w 2014 r. nie stwierdziliśmy odstąpienia od żądania zwrotu bonifikaty. Mam nadzieję, że nieco też z powodu naszych wniosków z poprzedniej kontroli gminy zaczynają widzieć w tym źródło dochodu i z łatwością nie odstępują od tego tytułu.

Następny wykaz przedstawia formy zbycia lokalu i, jak widzimy, kolor niebieski przedstawia, że najwięcej lokali zbytych w obrocie wtórnym dotyczy osoby bliskiej, ale są też inne formy zbycia w ramach zamiany na inny lokal mieszkalny przy wykorzystaniu przepisów umożliwiających nabycie w ciągu 12 miesięcy innego lokalu mieszkalnego za uzyskane kwoty. Co do objęcia obowiązkiem zwrotu bonifikaty, zwrot jest naprawdę nieduży, jak mówiłem, tylko 11% kwot, które podlegają windykacji. W 10 gminach, 42% skontrolowanych, w których w okresie od stycznia 2011 r. do końca czerwca 2014 r. wystąpiło łącznie 235 przypadków wtórnego obrotu lokalami, nie zaistniały przesłanki do żądania zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty, o której mowa w art. 68, tj. obowiązku, kiedy lokal został zbyty przed upływem 5 lat od jego nabycia. W pozostałych 14 skontrolowanych gminach, w których w badanym okresie miały miejsce łącznie 1502 przypadki wtórnego obrotu lokalami, w 93 wystąpiły ustawowe przesłanki do żądania zwrotu bonifikat, z czego w 20 przypadkach odstąpiono od żądania zwrotu bonifikaty, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami na podstawie uchwały rady gminy. W wyniku działań windykacyjnych dotyczących zwrotu bonifikaty tylko w niewielkim stopniu wyegzekwowano należności z tego tytułu: według stanu na koniec marca 2014 r., z łącznej kwoty dochodzonych bonifikat wyegzekwowano zaledwie 11% tej kwoty.

Nasze wnioski z kontroli oczywiście wiązały się z ustaleniami, o których wspominałem, więc w każdej kontrolowanej jednostce były jakieś wnioski. Dotyczyły one głównie podjęcia działań na rzecz: wyegzekwowania zwrotu udzielonych bonifikat przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych we wszystkich przypadkach uzasadniających takie żądanie; wyeliminowania pobierania od potencjalnych nabywców komunalnych lokali mieszkalnych opłat na pokrycie kosztów przygotowania lokali do sprzedaży, czyli zaliczek na szacunkowy operat; powiadamiania najemców komunalnych lokali mieszkalnych o przeznaczeniu lokali do sprzedaży oraz o przysługującym im prawie nabycia. Możemy pochwalić się efektami finansowymi, które mogą mieć też oddźwięk pejoratywny, jednakże kwoty podlegające windykacji są należnościami publicznymi, więc naszym zadaniem jest wnoszenie o ich egzekwowanie i w wyniku naszych działań różne regulacje sprawozdawcze wyniosły 315 tys. zł. Natomiast wskazaliśmy na uszczuplenia środków i aktywów na 208 tys. zł oraz kwotę 745 tys. zł nienależnie uzyskanych z tytułu pobieranych zaliczek na pokrycie kosztów sporządzenia wycen – to trochę w drugą stronę, ale też niezgodne z prawem. Dziękuję serdecznie.

Przewodniczący poseł Stanisław Żmijan (PO):

Dziękuję bardzo, panu dyrektorowi. Szanowni państwo, uprzejmie informuję, że odbywamy wspólne posiedzenie z Komisją Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej. Wobec powyższego, przepraszam członków tejże Komisji, że nie wyeksponowałem tego faktu stosownie do jego rangi.

Otwieram debatę. Bardzo proszę, w pierwszej kolejności zgłosiła się pani poseł Anna Paluch. Bardzo proszę, pani poseł.

Poseł Anna Paluch (PiS):

Dziękuję bardzo. Mam jedną, drobną uwagę. Mianowicie sam fakt pobierania przez gminy swego rodzaju zaliczek, i to nawet podpieranych uchwałami rad, najdobitniej świadczy o stanie finansów gmin, bo przecież wiadomo, że każdy wójt, prezydent czy burmistrz zdaje sobie sprawę, iż w większości przypadków nie mają do tego upoważnienie ustawowego. Skoro jakoś formułowane są uchwały rad to znaczy, że chcą mieć jakiekolwiek podparcie w uchwale organu stanowiącego. Nikt z pełną świadomością i w dobrej wierze nie będzie przekraczał prawa, jeżeli nie jest do tego zmuszony sytuacją finansową. Myślę, że proceder, który NIK zaznaczyła w sprawozdaniu, najdobitniej świadczy o tym, że sytuacja finansowa gmin się pogarsza. Z jednej strony, mieszkańcy naciskają na to, żeby sprzedawać z bonifikatą, a z drugiej strony, jakoś trzeba zlecać operaty wyceny.

Tak samo kwestia dochodzenia zwrotu udzielonych bonifikat jednak jest podejmowana w większości przypadków. Osobną rzeczą jest skuteczność dochodzenia, ale jednak fakt, że gminy ich dochodzą znaczy, że starają się pozyskać dochody do budżetu i to też jest argument przemawiający za tezą, że sytuacja finansowa gmin się pogarsza i że starają się w taki czy inny sposób pozyskać dochody do budżetu. Dobrze, że nastąpiła powtórna kontrola, bo przypominam sobie debatę sprzed kilku lat na temat całej procedury obrotu mieszkaniami komunalnymi i wielką sferę nieprawidłowości, które miały tam miejsce. Widać, że działania NIK mają jednak jakąś skuteczność i wyeliminowane zostały pewne szkodliwe problemy. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Stanisław Żmijan (PO):

Bardzo dziękuję, pani poseł. Bardzo proszę panią przewodniczącą Halinę Rozpondek.

Poseł Halina Rozpondek (PO):

Dziękuję bardzo. Pani poseł akurat powiedziała na końcu to, co chciałam powiedzieć. Naprawdę cieszy, że nastąpiła zmiana w stosunku do poprzedniej kontroli. Natomiast na dwie sprawy chciałam zwrócić uwagę.

Po pierwsze na fakt, że są jednak jeszcze gminy i miejsca, gdzie nie do końca kontroluję się zwroty bonifikat. Myślę, że państwo zwrócili na to szczególną uwagę, bo 80% to dla nabywcy duża bonifikata, a niektórzy kupują po to, żeby za rok lub półtora sprzedać i rzeczywiście powinni ponieść za to karę. Natomiast jest jeszcze kwestia wojewodów, bo, jak powiedziała pani poseł, i ja też tak uważam, w ustawie nie ma delegacji do tego, żeby można było przyjmować zaliczki. A jak nie ma delegacji, to rady uchwalają sobie to w różny sposób – jedne wprost, drugie na ogólne koszty. Tylko dlaczego wojewodowie nie zwracają na to uwagi? Są przecież organy nadzorcze w postaci wojewodów, szczególnie że jest to dość delikatna materia finansowa i powinni na to zwracać uwagę. Myślę, że po kontrolach powinni państwo także wojewodom zwrócić uwagę na ściślejszy nadzór nabywania mieszkań komunalnych.

Jeśli chodzi o operaty szacunkowe, to trochę pamiętam, że rady gmin i miast nie chcą dawać w budżecie zbyt dużych środków na sprawy geodezyjno-prawne. Nie jest to takie proste, stąd często zaliczki były pobierane po to, żeby w ogóle można było sporządzić operaty i dzięki nim sprzedać wiele mieszkań, które potem stanowiły dochód. Myślę, że stąd tego typu wybiegi, bo gminy wolą poświęcić środki na konkretne inwestycje (to zależy od gminy, oczywiście) niż na sprawy związane z uregulowaniem prawnym. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Stanisław Żmijan (PO):

Bardzo dziękuję. Bardzo proszę.

Poseł Marek Kwitek (PiS):

Mam pytanie dotyczące informowania najemców lokali o zamiarze ich sprzedaży.

Przewodniczący poseł Stanisław Żmijan (PO):

Przepraszam, ponieważ się nie znamy. Pan poseł Kwitek. Bardzo proszę, panie pośle.

Poseł Marek Kwitek (PiS):

Jeszcze raz zadam pytanie o informowanie na temat sprzedaży lokali dla najemców lokali, jak również o prawie pierwokupu. Czym gminy tłumaczyły, że fakt ten nie był uwzględniony, a najemcy nie byli powiadamiani? Drugie pytanie – mianowicie wyniki kontroli są dla określonych samorządów w sześciu województwach. Na ile inne samorządy będą teraz o tym powiadomione, żeby jednak nie popełniać błędów związanych chociażby z pobieraniem opłat czy potem – z rewindykacją bonifikat? Na ile informacja będzie przekazana również wojewodom, bo oni też nie do końca dokonywali czynności kontrolnych? Na ile inne samorządy będą powiadamiane, żeby takich błędów nie popełniać? Dziękuję.

Przewodniczący poseł Stanisław Żmijan (PO):

Bardzo dziękuję. Bardzo proszę pana przewodniczącego Rackiego.

Poseł Józef Racki (PSL):

Dziękuję bardzo, panie przewodniczący. Na s. 29 mamy tabelę lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikat według gmin. Wartość sprzedanych lokali mieszkalnych to 859.236 tys. zł, łączne wpływy ze sprzedaży – 111.430 tys. zł. Widać różnicę bonifikat, ale nie tyle to mnie interesuje, ile tabela na s. 30-31. Widzimy, że Bytom sprzedał z dość dużą bonifikatą 1345 mieszkań, których praktycznie nikt nie chciałby kupić, ale w obrocie wtórnym jest aż 401 mieszkań. To znaczy, że mieszkania chyba miały jakąś wartość. To samo w Elblągu, który sprzedał 1073 mieszkania za grosze, a w obrocie wtórnym jest już 261. Jak spojrzymy: Skarżysko-Kamienna – 214, 50% od razu w obrocie wtórnym; następne są Starachowice – 51, 36 sprzedano we wtórnym obrocie; i Włocławek – na 60 sprzedanych za cenę minimalną 31 jest we wtórnym obrocie.

Tak się zastanawiam, czy samorządy rzeczywiście postępują roztropnie, bo mówimy, że nie mają pieniędzy na wycenę i w związku z tym kombinują, żeby gdzieś znaleźć 500 zł na zrobienie operatu i mówią: „dobra, to ty zrób, a potem ci odliczymy przy sprzedaży”. Tak to należy rozumieć – zrobiłem sobie szacunkowy operat i jak będę kupował za 100 zł, operat kosztował 90 zł, to dopłacę 10 zł. Stąd moje rozważania nad decyzjami samorządu, bo mówimy, że stan jest zły, a jednak jest kupiec, który w obrocie wtórnym kupił 1737 lokali. Na rzecz osoby bliskiej sprzedano 1402. Tak że jakiś obrót istnieje. Nie wiem, czy panowie zwrócili na to uwagę i mieliby do tego jakiś komentarz na zakończenie. Dziękuję uprzejmie.

Przewodniczący poseł Stanisław Żmijan (PO):

Bardzo dziękuję. Czy jeszcze ktoś z państwa posłów? Pan minister Orłowski, bardzo proszę.

Podsekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju Paweł Orłowski:

Panie przewodniczący, Wysoka Komisjo, już nie w kontekście samej informacji, która oczywiście jest bardzo rzetelnie przygotowana i przydatna także z naszego punktu widzenia w zakresie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie mamy żadnych uwag do informacji, zresztą formalnie też takich nie składaliśmy. Bardziej w odniesieniu do dyskusji. Byłbym dosyć ostrożny z wyciąganiem daleko idących wniosków na podstawie nieprawidłowości związanych z oczekiwaniem operatu, dotyczących całego sektora jednostek samorządu terytorialnego i jego kondycji finansowej. Śmiem twierdzić, że raczej wynika to ze złego stosowania przepisu, może z nie do końca dobrze pojętej gospodarności, kiedy samorząd dokonując sprzedaży oczekuje jednak wstępnego wkładu w postaci operatu. Szczególnie, iż mamy przecież świadomość, że poprawne stosowanie przepisów pozwala nie na warunkowanie sprzedaży operatem, ale na ujęcie kosztu operatu w cenie wykupu lokalu. Stąd byłbym ostrożny z wyciąganiem tak daleko idącego wniosku.

Oczywiście, jest to nieprawidłowość i należy zwrócić uwagę gminom, że nie mogą warunkować sprzedaży dostarczeniem operatu. Bardzo często w praktyce wynika to także z faktu, iż dopiero operat uruchamia ostatecznie całą procedurę i daje prze-

konanie o tym, że najemca jest realnie zainteresowany wykupem lokalu. Nie zmienia to faktu, że zgodnie z ustaleniami NIK przepisy te nie są przez gminy właściwie zastosowane. Sądzę jednak, że mówiąc o kondycji sektora jednostek samorządu terytorialnego warto by się raczej odnieść do danych zawartych w uchwale budżetowej i wskazać, że w ostatnich latach bardzo poważnie zmniejszył się deficyt sektora finansów publicznych w części dotyczącej jednostek samorządu terytorialnego.

Przewodniczący poseł Stanisław Żmijan (PO):

Bardzo dziękuję. Bardzo proszę pana dyrektora o odniesienie się do kwestii poruszanych przez posłów i udzielenie odpowiedzi na zadane pytania. Bardzo proszę.

Dyrektor Delegatury NIK w Olsztynie Andrzej Zyśk:

Dziękuję, panie przewodniczący. Co do głównego naszego ustalenia, czyli pobierania zaliczek na poczet wycen nieruchomości przeznaczonych do zbycia, muszę powiedzieć, że oczywiście podchodziliśmy z wielką ostrożnością do tego tematu, ale podstawowym kryterium, które mogliśmy zastosować, jest kryterium legalności. O ile mogliśmy rozumieć działania organów zarządczych, czyli burmistrzów i wójtów gmin, o tyle już tworzenie przez rady gminy prawa upoważniającego organy wykonawcze do pobierania nielegalnie zaliczek oceniliśmy troszeczkę bardziej negatywnie, ponieważ, jak wspomniała pani poseł, towarzyszy temu jakaś opinia prawna i tak być nie powinno. Uchwały podejmuje się jednak na podstawie konkretnego upoważnienia, a nie z własnej woli, a gminy tworzą pewne prawo dla obywateli, i to uciążliwe. Dlatego z punktu widzenia legalności nie mogliśmy tego nie odnotować i nie napiętnować.

Czy reprezentacja 24 gmin jest duża czy mała? Oczywiście, nie jesteśmy w stanie skontrolować każdej gminy, ale wydaję mi się, że ustalenia pokazane w informacji są miarodajne dla większości kraju. Oczywiście, liczby zbywanych mieszkań są inne na Śląsku, inne na Mazurach z racji tego, że są ich tam różne zasoby, ale problemy się powtarzają.

Jeżeli chodzi o kontrolę wojewodów w zakresie „szczelności" uchwał, to rozesłaliśmy informację z wyraźnym poleceniem dla wojewodów dołożenia szczególnej staranności w ramach kontroli nadzorczej, z zaznaczeniem jeszcze w piśmie przewodnim do informacji, o co nam chodzi. Wydaje mi się, że służby prawnicze wojewodów zostały poinformowane – może po jakimś czasie sprawdzimy, na ile jest to skuteczne – ale prawdopodobnie służby te nie są zdolne do rzetelnego zbadania wszystkich uchwał gmin, stąd ich przepuszczanie.

Było pytanie, jakie były tłumaczenia niezamieszczania na listach mieszkań wyznaczonych do sprzedaży i nieinformowania o prawie pierwszeństwa do nabycia lokali. Otóż było to zwykle tłumaczone zaniedbaniem tudzież tym, że kiedy dochodzi do sprzedaży w zasadzie przeprowadzanych jest wiele rozmów z potencjalnymi nabywcami czy lokatorami, tak że oni o tym wiedzą, więc przeoczenie formalnego poinformowania na piśmie nie miało większego znaczenia. Oczywiście, odnotowaliśmy też, że nie było skarg, więc można uwierzyć, że tak jest, ale formalnie należało wystosować powiadomienia.

Jeżeli chodzi o powiadomienie wszystkich gmin, to byłoby chyba nieekonomiczne wystosowanie do nich pism, natomiast staraliśmy się możliwie jak najszerzej upublicznić informację. Były odpowiednie monity w prasie, w Internecie i jak sądzę przynajmniej w pewnym momencie trafiły one do wielu samorządów, szczególnie właśnie w zakresie nieprawidłowości pobierania zaliczek. Informowaliśmy Związek Miast Polskich i Związek Gmin Polskich, tak że te organizacje mogły powielić informację i prawdopodobnie tak było.

Jeżeli chodzi o obrót wtórny i zestawienia tabelek, które zostały tutaj przedstawione, to, jak sądzę, można się do tego ustosunkować tak, że sprzedaż z najwyższą bonifikatą w ogóle dotyczy dość zużytych substancji mieszkaniowych. Trzeba przyznać, że jest to dla nich często jedyny ratunek, bo zamieszkują je zwykle osoby starsze, które nie są w stanie ich same remontować, gminy też nie są. W tym przypadku jedynym ratunkiem jest nabycie przez osobę starszą i zbycie, do czego uprawnia ustawa, na rzecz osoby bliskiej, która wówczas zacznie remontować tę substancję mieszkaniową. Nie będzie jej remontowała wcześniej, ponieważ nie będzie miała pewności, że zostanie w rodzinie i może kiedyś jej się to zwróci. To jest mechanizm, który zaobserwowaliśmy, i uzasadnia-

jący, że kiedy jest duża bonifikata, to duże jest zainteresowanie. Należałoby też odnotować, i oczywiście zrobiliśmy to w pewnym zakresie, że jakość substancji mieszkaniowej się poprawia. Jeżeli pokazać zdjęcie z okładki naszej informacji, to ono akurat pokazuje dwa sąsiednie budynki, z których jeden, po lewej, jest już zbyty, a ten po prawej, z obdrapanymi tynkami, jeszcze nie został w całości zbyty. Różnica jest widoczna gołym okiem. To tyle, dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Stanisław Żmijan (PO):

Tak, bardzo proszę.

Doradca techniczny w NIK Józef Bogdański:

Jeżeli można, kilka słów uzupełnienia. Chciałbym dodać państwu, że kwestię niepowiadamiania najemców, którzy wnosili o wykup lokalu mieszkalnego, tłumaczono głównie tym, że skoro wnioskodawca zgłosił chęć zakupu, to już wie, że kupi. Jednak tu nie o to chodzi, bo, zgodnie z ustawą, wykaz musi zawierać pewne elementy – cenę itd. Mało tego, jest kwestia roszczeń osób trzecich, bo jeżeli stan prawny będzie jeszcze nieuregulowany, to mogę na wszystko wyłożyć pieniądze, a okaże się, iż osoba trzecia pokaże dokumenty, że to jest jej lokal, nawet kiedyś. Przy czym trzeba z satysfakcją odnotować, że w poprzedniej kontroli, którą robiliśmy na przełomie 2010/2011 r., kwestie te były nagminne, ale gminy objęte rekontrolą praktycznie nie popełniają już tego błędu. Elegancko powiadamiali, natomiast nowe gminy czasami jeszcze tłumaczyły się, że po co wydawać dodatkowe pieniądze. Tu nie o to chodzi.

Jest jeszcze kwestia, jeżeli chodzi o zaliczkowanie. Owszem, jak powiedział pan dyrektor, też jesteśmy za tym, bo gmina czasem nie ma środków, są chętni i składają wnioski, dobrze. Tylko były przypadki, że gmina pobrała zaliczkę, operat został sporządzony i gmina się nagle wycofuje, a zaliczki nie oddaje. To już jest duże nieszczęście. Natomiast jeżeli jako wnioskodawca dałem zaliczkę, zrobili operat, ale wyszło, że nie mogę kupić mieszkania mimo wysokiej bonifikaty, rodzina choruje, muszę przeznaczyć pieniądze na co innego i wycofuję się, to gmina już nie odda tych pieniędzy. Jest też taki element, dlatego, jak pan dyrektor zaznaczył, wyraźnie przekazaliśmy wojewodom, żeby zwracali na to uwagę. Z satysfakcją trzeba stwierdzić, że spośród 38 wniosków już 27 zostało wykonanych i generalnie wszyscy powiedzieli: nowelizujemy uchwały, nie będziemy pobierać zaliczek itd. Trzeba stwierdzić obiektywnie, że bardzo rzadkie były przypadki, aby wnioskodawca się wycofał. Dlatego gmina nie straci, tym bardziej, że potem, w drodze rokowań, przed podpisaniem aktu notarialnego, i tak kupujący zgodzi się pokryć koszt operatu. Dziękuję za uwagę.

Przewodniczący poseł Stanisław Żmijan (PO):

Dziękuję. Wysokie Komisje, dzisiaj rozpatrywaliśmy raport NIK w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym przez samorządy, a dokładnie sprzedaży lokali mieszkalnych. Po 1989 r. i wyposażeniu nowych samorządów w mienie komunalne daliśmy decyzją polityczną możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych z bonifikatami. Z satysfakcją należy stwierdzić, iż raport NIK potwierdza, że samorządy wykonują to zadanie prawidłowo. Gospodarka mieniem jest prawidłowa. Myślę, że w ten sposób wyczerpaliśmy porządek dzisiejszego posiedzenia. Wobec tego je zamykam i dziękuję państwu za udział.